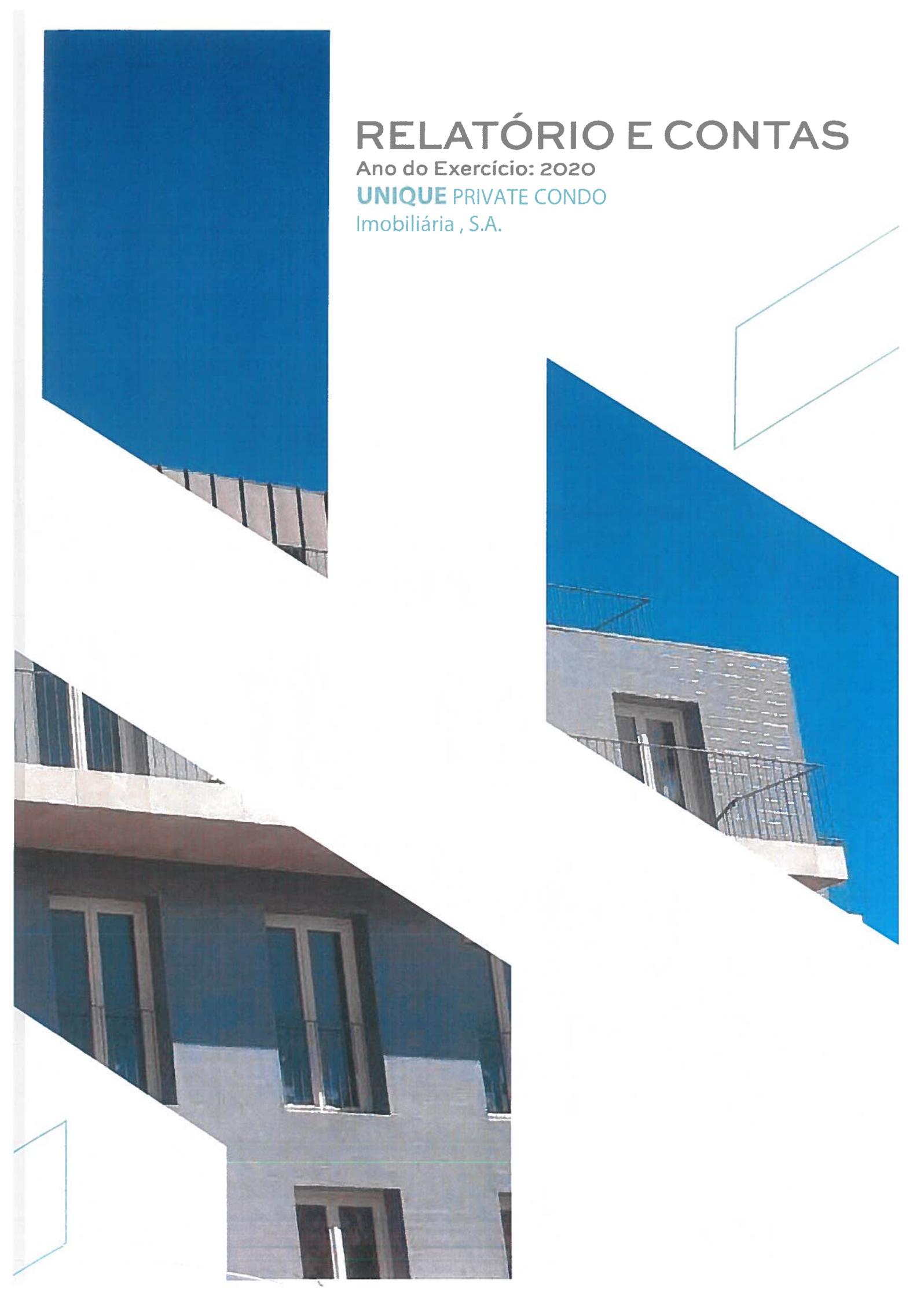


RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2020

UNIQUE PRIVATE CONDO

Imobiliária, S.A.



Unique Private Condo - Imobiliária, S.A.
Avenida da Liberdade, n.º 129 – B
1250-140 Lisboa
Contribuinte: 508 705 355



RELATÓRIO DE GESTÃO **Exercício de 2020**

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, nomeadamente quanto ao estabelecido no Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, submetemos à apreciação de V. Exas. o Relatório de Gestão e as Contas da Sociedade, referentes ao exercício findo em trinta e um de Dezembro de dois mil e vinte.

Enquadramento

O ano de 2020 ficou profundamente marcado pela pandemia provocada pela COVID-19 com grande impacto na atividade económica, na vida das pessoas e das empresas. O surgimento e rápida disseminação da COVID-19 obrigou a generalidade dos países a implementar medidas de contenção que, naturalmente tiveram impacto significativo na atividade económica e no emprego.

A economia portuguesa tem sido, como nos demais países europeus, fortemente penalizada pela pandemia, mas com a particularidade de se fazer notar especialmente em alguns sectores relacionados com o turismo, dado o peso que este sector tem nas exportações.

A Unique Belem S.A., reagiu prontamente na salvaguarda da saúde e proteção dos colaboradores e na adoção de medidas de flexibilização, tendo como prioridade assegurar a saúde e segurança dos seus colaboradores e clientes.

Principais medidas tomadas:

- Implementação do teletrabalho;
- Suspensão da concentração de Colaboradores promovendo a utilização de recursos de telecomunicações (videoconferências e conferência telefónicas) para a realização de reuniões e formações;
- Rotatividade das Equipas;
- Foi reforçada a limpeza e higienização, com especial incidência nas superfícies e objetos com maior manuseamento e espaços comuns;
- Foram colocados dispensadores e desinfetantes nos espaços comuns sendo igualmente distribuídas máscaras e dispensadores pelos colaboradores;
- Colocação de proteções de acrílico sempre que possível;

- Realização de visitas programadas e virtuais



Como consequência e pese embora um ligeiro abrandamento da obra, face às medidas adotadas, à percentagem de vendas à data e à fase em que se encontrava o projecto Unique Belem, o COVID-19 não teve impactos significativos e imediatos em 2020, tendo sido cumpridos os prazos e os objetivos inicialmente definidos.

Atividade Desenvolvida no Exercício

A Sociedade alterou a sua forma jurídica, através da transformação de sociedade por quotas em Sociedade Anónima, tendo-se focado no desenvolvimento do projeto imobiliário Unique – Belém, quer na vertente comercial, quer no que respeita à obra propriamente dita.

Evolução Económica - Financeira

O ativo da empresa aumentou substancialmente, em resultado da forte evolução da obra e dos consequentes reforços dos sinais entregues pelos clientes.

Proposta de Aplicação de Resultados

Neste exercício o resultado é de um lucro de 399,83€, pelo que, atendendo a que a reserva legal já atingiu 20% do capital social, se propõe a seguinte aplicação:

- Reforço dos resultados transitados 399,83€

Perspetivas Futuras

A Empresa manterá o atual estado de alerta e prevenção, cumprindo de forma rigorosa as medidas de contingência em curso e que apresentaram bom resultados em 2020.

Mesmo num cenário crítico de contingência, com novo confinamento e eventual terceira vaga, não se prevê a diminuição da atividade, mantendo o cenário de realização de escrituras em meados de 2021, não se prevendo por impactos significativos para o referido ano.

A empresa continuará a promover novas oportunidades de negócio, e a construção do projeto Unique - Belém.

Obrigações Fiscais e Parafiscais

A Administração informa que a Empresa não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei 534/80, de 7 de Novembro.

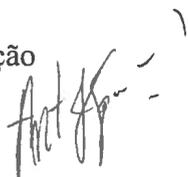
Dando cumprimento ao estipulado no artigo 210.º do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social, aprovado pela Lei n.º 110/2009, de 16 de Setembro, a Administração informa que a situação da Empresa perante a Segurança Social se encontra regularizada, dentro dos prazos legalmente estipulados.

Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

Não ocorreram factos relevantes após o termo do exercício.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2021

A Administração



Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the upper right quadrant of the page.

Unique Private Condo, S.A.

Demonstrações Financeiras Individuais

Exercício 2020

Índice

Demonstrações financeiras individuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

| | |
|--|----|
| • Balanço Individual em 31 de dezembro de 2020 | 3 |
| • Demonstração dos Resultados Individuais em 31 de dezembro de 2020 | 4 |
| • Demonstração dos Fluxos de Caixa em 31 de dezembro de 2020 | 5 |
| • Demonstração das Alterações no Capital Próprio Individuais em 31 de dezembro de 2020 | 6 |
| • Demonstração das Alterações no Capital Próprio Individuais em 31 de dezembro de 2019 | 7 |
| • Anexo | |
| 1. Nota introdutória | 8 |
| 2. Referencial contábilístico de preparação das demonstrações financeiras | 8 |
| 3. Principais políticas contábilísticas | 9 |
| 4. Inventários | 11 |
| 5. Clientes | 11 |
| 6. Estado e outros entes públicos | 12 |
| 7. Outros créditos a receber | 12 |
| 8. Diferimentos | 12 |
| 9. Caixa e depósitos bancários | 12 |
| 10. Capital realizado | 12 |
| 11. Reserva legal | 13 |
| 12. Resultados transitados | 13 |
| 13. Fornecedores | 13 |
| 14. Outras dívidas a pagar | 14 |
| 15. Vendas e prestações de serviços | 14 |
| 16. Variação nos inventários da produção | 14 |
| 17. Custo das vendas | 14 |
| 18. Fornecimentos e serviços externos | 15 |
| 19. Outros rendimentos e ganhos | 15 |
| 20. Outros gastos e perdas | 15 |
| 21. Resultados financeiros | 15 |
| 22. Compromissos | 16 |
| 23. Eventos subsequentes | 16 |
| 24. Informações exigidas por diplomas legais | 16 |

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Demonstrações Financeiras Individuais
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

UNIQUE PRIVATE CONDO, S.A.
Balanço Individual em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em euros)

| | Notas | 31.dez.20 | 31.dez.19 |
|----------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| Ativo | | | |
| Total dos Ativos Não Correntes | | - | - |
| Inventários | 4 | 27 371 813,17 | 15 921 137,65 |
| Clientes | 5 | 41,00 | - |
| Estado e outros entes públicos | 6 | 1 701,00 | 354,30 |
| Adiantamentos a fornecedores | 13 | 388,83 | 46,33 |
| Outros créditos a receber | 7 | 0,00 | 410 535,05 |
| Diferimentos | 8 | 1 331 758,35 | 863 164,78 |
| Caixa e depósitos bancários | 9 | 4 089 979,49 | 1 217 828,53 |
| Total dos Ativos Correntes | | 32 795 681,84 | 18 413 066,64 |
| | | 32 795 681,84 | 18 413 066,64 |
| Capitais Próprios | | | |
| Capital subscrito | 10 | 50 000,00 | 50 000,00 |
| Reservas legais | 11 | 12 427,79 | 12 427,79 |
| Resultados transitados | 12 | 39 032,45 | 637 680,75 |
| Resultado líquido do exercício | 12 | 399,83 | 1 351,70 |
| | | 101 860,07 | 701 460,24 |
| Passivo | | | |
| Fornecedores | 13 | 3 057 487,00 | 4 467 327,89 |
| Total dos Passivos Não Correntes | | 3 057 487,00 | 4 467 327,89 |
| Fornecedores | 13 | 632 417,40 | 1 753 676,66 |
| Estado e outros entes públicos | 6 | 311 003,14 | 37 071,42 |
| Outras dívidas a pagar | 14 | 28 692 914,23 | 11 453 530,43 |
| Total dos Passivos Correntes | | 29 636 334,77 | 13 244 278,51 |
| Total do Passivo | | 32 693 821,77 | 17 711 606,40 |
| | | 32 795 681,84 | 18 413 066,64 |

Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2021

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A Administração



UNIQUE PRIVATE CONDO, S.A.

Demonstração dos Resultados Individuais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em euros)

| | Notas | 31.dez.20 | 31.dez.19 |
|--|-------|----------------|-----------------|
| Vendas e serviços prestados | 15 | 3 120,00 | - |
| Variação nos inventários da produção | 16 | 6 917 852,92 | 2 994 784,97 |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas | 17 | (3 081,60) | - |
| Fornecimentos e serviços externos | 18 | (6 903 567,70) | (2 985 424,07) |
| Outros rendimentos | 19 | 492,00 | 10 711,47 |
| Outros gastos | 20 | (14 292,87) | (18 784,89) |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | | 522,75 | 1 287,48 |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | | - | - |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | | 522,75 | 1 287,48 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 21 | - | 64,22 |
| Juros e gastos similares suportados | 21 | - | - |
| Resultado antes de impostos | | 522,75 | 1 351,70 |
| Imposto sobre o rendimento do período | | (122,92) | - |
| Resultado líquido do período | 12 | 399,83 | 1 351,70 |

Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2021

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A Administração



UNIQUE PRIVATE CONDO, S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa Individuais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em euros)

| | <u>Notas</u> | <u>31.dez.20</u> | <u>31.dez.19</u> |
|--|--------------|----------------------|---------------------|
| Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais | | | |
| Recebimentos de clientes | | 17 241 634,91 | 6 466 491,22 |
| Pagamentos a fornecedores | | -3 532 474,45 | -2 288 349,50 |
| Pagamentos ao pessoal | | - | - |
| Caixa gerada pelas operações | | <u>13 709 160,46</u> | <u>4 178 141,72</u> |
| Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento | | 0,00 | 0,00 |
| Outros recebimentos/pagamentos | | -10 837 009,50 | -4 259 908,05 |
| Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (1) | | <u>2 872 150,96</u> | <u>-81 766,33</u> |
| Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento (2) | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento (3) | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Varição de caixa e seus equivalentes (1+2+3) | | <u>2 872 150,96</u> | <u>-81 766,33</u> |
| Efeito das diferenças de câmbio | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Caixa e seus equivalentes no início do período | 9 | <u>1 217 828,53</u> | <u>1 299 933,10</u> |
| Caixa e seus equivalentes no fim do período | 9 | <u>4 089 979,49</u> | <u>1 217 828,53</u> |

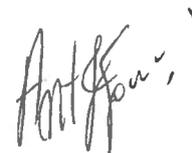
Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2021

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A ADMINISTRAÇÃO



UNIQUE PRIVATE CONDO, S.A.

Demonstração das Alterações no Capital Próprio Individuais - Exercício de 2020

(Valores expressos em euros)

| | | | Capital Próprio atribuído aos detentores do capital | | | | |
|--|-------------------|-------|---|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| | | | Capital subscrito | Reservas legais | Resultados transitados | Resultado líquido do exercício | Total do capital próprio |
| <i>Posição no Início do Período 2020</i> | 1 | Notas | 50 000,00 | 12 427,79 | 637 680,75 | 1 351,70 | 701 460,24 |
| <i>Alterações no período</i> | | | | | | | |
| <i>Outras alterações reconhecidas no capital próprio</i> | 2 | 28 | - | - | 1 351,70 | - 1 351,70 | - |
| | | | - | - | 1 351,70 | - 1 351,70 | - |
| <i>Resultado Líquido do Período</i> | 3 | | | | | 399,83 | 399,83 |
| <i>Resultado Integral</i> | 4 = 2 + 3 | | | | | - 951,87 | 399,83 |
| <i>Operações com detentores de capital próprio</i> | | | | | | | |
| <i>Distribuições</i> | 5 | | - | - | - 600 000,00 | - | - 600 000,00 |
| | | | - | - | - 600 000,00 | - | - 600 000,00 |
| <i>Posição no Fim do Período 2020</i> | 6 = 1 + 2 + 3 + 5 | | 50 000,00 | 12 427,79 | 39 032,45 | 399,83 | 101 860,07 |

Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2021

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A ADMINISTRAÇÃO



UNIQUE PRIVATE CONDO, S.A.

Demonstração das Alterações no Capital Próprio Individuais - Exercício de 2019

(Valores expressos em euros)

| | | Capital Próprio atribuído aos detentores do capital | | | | | |
|--|-------------------|---|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------|
| | | Capital subscrito | Reservas legais | Resultados transitados | Resultado líquido do exercício | Total do capital próprio | |
| <i>Posição no Início do Período 2019</i> | 1 | Notas | 50 000,00 | 12 427,79 | 636 545,74 | 1 135,01 | 700 108,54 |
| <i>Alterações no período</i> | | | | | | | |
| Outras alterações reconhecidas no capital próprio capital próprio | 2 | 28 | - | - | 1 135,01 | - 1 135,01 | - |
| | | | - | - | 1 135,01 | - 1 135,01 | - |
| <i>Resultado Líquido do Período</i> | 3 | | | | 1 351,70 | | 1 351,70 |
| <i>Resultado Integral</i> | 4 = 2 + 3 | | | | 216,69 | | 1 351,70 |
| Operações com detentores de capital próprio | 5 | | | | - | | - |
| <i>Posição no Fim do Período 2019</i> | 6 = 1 + 2 + 3 + 5 | | 50 000,00 | 12 427,79 | 637 680,75 | 1 351,70 | 701 460,24 |

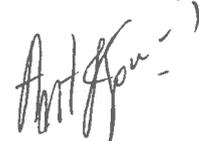
Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras

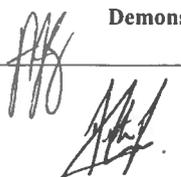
Lisboa, 22 de Fevereiro de 2021

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A ADMINISTRAÇÃO





Unique Private Condo, S.A.

Anexo às Demonstrações Financeiras Individuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em euros)

1. Nota introdutória

A Empresa **Unique Private Condo, S.A.** (“Empresa” ou “Unique”), foi constituída em 14 de novembro de 2008, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, n.º 129 – 8.º em Lisboa. A Empresa tem como atividade principal a compra e venda de bens imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, o desenvolvimento, exploração, arrendamento ou administração de bens imóveis, sob qualquer forma, permitida pela lei, bem como a construção de edifícios para venda, o exercício da indústria de construção civil, a exploração e execução de estudos e projetos da construção civil, urbanísticos e congéneres, a fiscalização e ainda poderá intervir na constituição de outras sociedades, bem como adquirir ou alienar ações, próprias ou alheias, ou quotas, mesmo de sociedade com objeto social distinto do dela, e realizar sobre ela as operações que se mostrem convenientes aos interesses sociais. A sociedade pode, ainda, adquirir participações em sociedades com objeto diferente daquele que exerce, ou em sociedades reguladas por leis especiais, e integrar agrupamentos complementares de empresas.

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

a) Referencial Contabilístico

Na preparação das suas demonstrações financeiras a entidade está sujeita ao Decreto-Lei n.º 158/2009 de 13 de junho, o qual aprova o Sistema de normalização contabilística (SNC), e demais legislação complementar, bem como as devidas alterações, em particular as alterações que constam no Decreto-Lei n.º 98/2015, de 2 de junho, que transpõe a Diretiva n.º 2013/34/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa às demonstrações financeiras anuais, às demonstrações financeiras consolidadas e aos relatórios conexos de certas formas de empresas.

A entidade adotou por apresentação das suas demonstrações financeiras de acordo com as normas do Sistema de Normalização Contabilística – Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (SNC NCRF).

b) Pressuposto da continuidade

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

c) Regime do acréscimo

A Empresa regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o regime do acréscimo, pelo qual os rendimentos e ganhos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas “Devedores e credores por acréscimos e diferimentos”.

d) Classificação dos ativos e passivos não correntes

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis à mais de um ano a contar da data da demonstração da posição financeira são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, os ‘Impostos diferidos’ e as ‘Provisões’ são classificados como ativos e passivos não correntes.



e) Passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos no balanço, sendo os mesmos divulgados no anexo, a não ser que a possibilidade de uma saída de fundos afetando benefícios económicos futuros seja remota.

f) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados de acordo com a substância contratual independentemente da forma legal que assumam.

g) Eventos subsequentes

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são refletidos nas demonstrações financeiras.

Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do balanço, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

h) Derrogação das disposições do SNC

Não existiram, no decorrer do exercício a que respeitam estas demonstrações financeiras, quaisquer casos excecionais que implicassem a derrogação de qualquer disposição prevista pelo normativo SNC-NCRF.

3. Principais políticas contabilísticas

As principais políticas de contabilidade aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras são as que abaixo se descrevem. Estas políticas foram consistentemente aplicadas a todos os exercícios apresentados, salvo indicação em contrário.

3.1. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras da empresa são apresentadas em euros. O euro é a moeda funcional e de apresentação.

As transações em moeda estrangeira são transpostas para a moeda funcional utilizando as taxas de câmbio prevaletentes à data da transação.

Os ganhos ou perdas cambiais resultantes dos pagamentos/recebimentos das transações bem como da conversão de taxa de câmbio à data de balanço dos ativos e passivos monetários, denominados em moeda estrangeira são, reconhecidos na demonstração dos resultados na rubrica "Gastos de financiamento", se relacionados com empréstimos ou em "Outros gastos ou perdas operacionais", para todos os outros saldos/transações.

3.2. Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e das perdas por imparidade acumuladas.

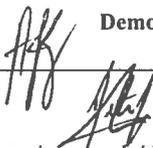
As depreciações são calculadas, após o início de utilização dos bens, pelo método das quotas constantes em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

As taxas de depreciação utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

| | Anos de vida útil |
|--------------------------------|-------------------|
| Edifícios e outras construções | 5 - 20 |
| Equipamento básico | 4 - 8 |
| Equipamento de transporte | 3 - 7 |
| Ferramentas e utensílios | 3 - 7 |
| Equipamento administrativo | 2 - 10 |
| Outros activos fixos tangíveis | 1 - 4 |

As despesas com reparação e manutenção destes ativos são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

Os ativos fixos tangíveis em curso representam bens ainda em fase de construção/promoção, encontrando-se registados ao custo de aquisição deduzido de eventuais perdas por imparidade.



Estes bens são depreciados a partir do momento em que os ativos subjacentes estejam concluídos ou em estado de uso.

As mais ou menos valias resultantes da venda ou abate de ativos fixos tangíveis são determinadas pela diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilístico na data de alienação/abate, sendo registadas na demonstração dos resultados nas rubricas “Outros rendimentos operacionais” ou “Outros gastos operacionais”, consoante se trate de mais ou menos valias.

3.3. Imposto sobre o rendimento

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 17% até 25 000,00 € e o remanescente a 21% sobre a matéria coletável. Ao valor de coleta de IRC assim apurado, acresce ainda Derrama, incidente sobre o lucro tributável registado e cuja taxa poderá variar até ao máximo de 1,5% bem como a tributação autónoma sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88º do Código do IRC. No apuramento da matéria coletável, à qual é aplicada a referida taxa de imposto, são adicionados e subtraídos ao resultado contabilístico os montantes não aceites fiscalmente. Esta diferença, entre resultado contabilístico e fiscal, pode ser de natureza temporária ou permanente.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenham havido prejuízos fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Assim, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2017 a 2020 ainda poderão estar sujeitas a revisão.

A Empresa procede ao registo de impostos diferidos, correspondentes às diferenças temporárias entre o valor contabilístico dos ativos e passivos e a correspondente base fiscal, conforme disposto na NCRF 25 – Impostos diferidos, sempre que seja provável que sejam gerados lucros fiscais futuros contra os quais as diferenças temporárias possam ser utilizadas. Refira-se que esta avaliação baseia-se no plano de negócios da Empresa, periodicamente revisto e atualizado.

3.4. Inventários

As mercadorias, matérias-primas subsidiárias e de consumo encontram-se valorizadas ao custo de aquisição, o qual é inferior ao custo de mercado, utilizando-se o custo médio ponderado como método de custeio. É registada uma imparidade para depreciação de inventários nos casos em que o valor destes bens é inferior ao menor do custo médio de aquisição ou de realização.

Os produtos e trabalhos em curso encontram-se valorizados ao custo de produção, que inclui o custo dos materiais incorporados, mão-de-obra direta, gastos gerais e ainda encargos com o financiamento.

3.5. Clientes e outros valores a receber

As contas de “Clientes” e “Outros valores a receber” não têm implícitos juros e são registadas pelo seu valor nominal diminuído de eventuais perdas de imparidade, reconhecidas nas rubricas ‘Perdas de imparidade acumuladas’, por forma a que as mesmas reflitam o seu valor realizável líquido.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Esta rubrica inclui caixa, depósitos à ordem em bancos e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com maturidades até três meses. Os descobertos bancários são incluídos na rubrica “Financiamentos obtidos”, expresso no “passivo corrente”.

3.7. Capital social

As ações ordinárias são classificadas em capital próprio.

3.8. Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar a fornecedores e outros credores, que não vencem juros, são registadas pelo seu valor nominal, que é substancialmente equivalente ao seu justo valor.

3.9. Rédito e regime do acréscimo

O rédito compreende o justo valor da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da atividade normal da Empresa. O rédito é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

A Empresa reconhece rédito quando este pode ser razoavelmente mensurável, seja provável que a Empresa obtenha benefícios económicos futuros, e os critérios específicos descritos a seguir se encontrem cumpridos. O montante do rédito não é considerado como

razoavelmente mensurável até que todas as contingências relativas a uma venda estejam substancialmente resolvidas. A Empresa baseia as suas estimativas em resultados históricos, considerando o tipo de cliente, a natureza da transação e a especificidade de cada acordo.

Os rendimentos são reconhecidos na data da prestação dos serviços.

Os juros recebidos são reconhecidos atendendo ao regime do acréscimo, tendo em consideração o montante em dívida e a taxa efetiva durante o período até à maturidade.

Os dividendos são reconhecidos na rubrica "Outros ganhos e perdas líquidos" quando existe o direito de os receber.

3.10. Reconhecimento do rédito em contratos de construção

A Empresa reconhece os resultados das obras de acordo com o método da percentagem de acabamento, o qual é entendido como sendo a relação entre os custos incorridos em cada contrato até à data de balanço e a soma destes custos com os custos estimados para completar a obra. A avaliação do grau de acabamento de cada contrato é revista periodicamente tendo em consideração os indicadores mais recentes de produção.

4. Inventários

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a rubrica "Inventários" apresentava a seguinte composição:

| | 31-dez-20 | 31-dez-19 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Mercadorias | 129 592,69 | 129 688,27 |
| Obras em curso | 16 119 720,48 | 10 060 949,38 |
| Adiantamentos por conta de compras | 11 122 500,00 | 5 730 500,00 |
| | 27 371 813,17 | 15 921 137,65 |

5. Clientes

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a rubrica "Clientes" tinha a seguinte composição:

| | 31-dez-20 | | 31-dez-19 | |
|----------------------------------|--------------|----------|--------------|----------|
| | Não corrente | Corrente | Não corrente | Corrente |
| Clientes | | | | |
| Clientes conta corrente | - | 41,00 | - | - |
| | - | 41,00 | - | - |
| Perdas por imparidade acumuladas | - | - | - | - |
| | - | 41,00 | - | - |

6. Estado e outros entes públicos

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a rubrica "Estado e outros entes públicos" no ativo e no passivo, apresentava os seguintes saldos:

| | <u>31-dez-20</u> | <u>31-dez-19</u> |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Ativo | | |
| Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC) | - | - |
| Pagamento por Conta (IRC) | 1 701,00 | 338,24 |
| Outros impostos e taxas | - | 16,06 |
| | <u>1 701,00</u> | <u>354,30</u> |
| Passivo | | |
| Imposto sobre o rend. das pessoas colectivas (IRC) | 122,92 | - |
| Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) | 310 880,22 | 37 071,42 |
| Imposto sobre o rend. das pessoas singulares (IRS) | - | - |
| Segurança Social | - | - |
| Outros impostos e taxas | - | - |
| | <u>311 003,14</u> | <u>37 071,42</u> |

A empresa não apresenta dívidas em mora ao Estado e à Segurança Social. Os valores credores respeitam a impostos correntes, pagos no período seguinte.

7. Outros créditos a receber

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a rubrica "Outras contas a receber" tinha a seguinte composição:

| | <u>31-dez-20</u> | | <u>31-dez-19</u> | |
|----------------------------------|------------------|----------|------------------|-------------------|
| | Não corrente | Corrente | Não corrente | Corrente |
| Outros | - | - | - | 410 535,05 |
| | - | - | - | <u>410 535,05</u> |
| Perdas por imparidade acumuladas | - | - | - | - |
| | - | - | - | <u>410 535,05</u> |

8. Diferimentos

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 os saldos da rubrica "Diferimentos" do ativo e passivo foram como segue:

| | <u>31-dez-20</u> | <u>31-dez-19</u> |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Diferimentos (Ativo) | | |
| Comissões diferidas | 1 331 758,35 | 863 164,78 |
| Outros gastos a reconhecer | - | - |
| | <u>1 331 758,35</u> | <u>863 164,78</u> |

9. Caixa e depósitos bancários

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os saldos desta rubrica apresentavam-se como segue:

| | <u>31-dez-20</u> | <u>31-dez-19</u> |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Depósitos à ordem | 4 089 979,49 | 1 217 828,53 |
| | <u>4 089 979,49</u> | <u>1 217 828,53</u> |

10. Capital realizado

Em 31 de dezembro de 2020 o capital da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era composto por 50 000 ações, escriturais nominativas, com o valor nominal de 1,00 euros cada.

11. Reserva legal

A legislação comercial estabelece que pelo menos 5% do resultado líquido anual tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente pelo menos 20% do capital. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporadas no capital.

12. Resultados transitados

Por decisão da Assembleia Geral, realizada em 27 de Janeiro de 2020, foram aprovadas as contas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e foi decidido que o resultado líquido referente a esse exercício, no valor de 1.351,70 euros, fosse integralmente transferido para a rubrica Resultados transitados.

| | 31-dez-20 | 31-dez-19 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital Subscrito | 50 000,00 | 50 000,00 |
| Reservas Legais | 12 427,79 | 12 427,79 |
| Resultados Transitados | 39 032,45 | 637 680,75 |
| Resultado líquido do exercício | 399,83 | 1 351,70 |
| | 101 860,07 | 701 460,24 |

13. Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a rubrica "Fornecedores" tinha a seguinte composição:

| | 31-dez-20 | | 31-dez-19 | |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | Não corrente | Corrente | Não corrente | Corrente |
| Fornecedores conta corrente | 3 057 487,00 | 632 417,40 | 4 467 327,89 | 1 753 676,66 |
| | 3 057 487,00 | 632 417,40 | 4 467 327,89 | 1 753 676,66 |
| | 0-365 dias | > 365 dias | Total | |
| Fornecedores conta corrente | 632 417,40 | 3 057 487,00 | 3 689 904,40 | |
| Fornecedores outros | - | - | - | |
| | 632 417,40 | 3 057 487,00 | 3 689 904,40 | |
| | 31-dez-20 | 31-dez-19 | | |
| | Não corrente | Corrente | Não corrente | Corrente |
| Adiantamentos a fornecedores | - | 388,83 | - | 46,33 |
| | - | 388,83 | - | 46,33 |
| Perdas por imparidade acumuladas | - | - | - | - |
| | - | 388,83 | - | 46,33 |

14. Outras dívidas a pagar

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a rubrica "Outras contas a pagar" não corrente e corrente tinha a seguinte composição:

| | 31-dez-20 | | 31-dez-19 | |
|--|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | Não corrente | Corrente | Não corrente | Corrente |
| Acréscimos de gastos - IMI | - | 3 141,98 | - | 3 141,98 |
| Outros acréscimos de gastos - Subcontratos | - | 107 180,34 | - | 110 780,45 |
| Outros acréscimos de gastos | - | - | - | - |
| Diversos | - | 4 920,00 | - | - |
| Adiantamentos por conta de vendas | - | 28 577 671,91 | - | 11 339 608,00 |
| | - | 28 692 914,23 | - | 11 453 530,43 |

15. Vendas e prestações de serviços

As vendas e prestações de serviços nos períodos de 2020 e de 2019 foram como segue:

| | 31-dez-20 | | | 31-dez-19 | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-------|-----------------|-----------------|-------|
| | Mercado Interno | Mercado Externo | Total | Mercado Interno | Mercado Externo | Total |
| Vendas de mercadorias | 3 120,00 € | - | - | - | - | - |
| | 3 120,00 | - | - | - | - | - |

16. Variação nos inventários da produção

A demonstração da variação da produção, ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, foi como segue:

| | 31-dez-20 | | | 31-dez-19 | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| | Produtos e trabalhos em curso | Produtos acabados e intermédios | Total | Produtos e trabalhos em curso | Produtos acabados e intermédios | Total |
| Saldo em 1 de Janeiro | 10 583 624,02 | - | 10 583 624,02 | 7 304 987,69 | - | 7 304 987,69 |
| Regularizações | -525 660,66 | - | -525 660,66 | - | - | - |
| Variação da produção | 6 917 852,92 | - | 6 917 852,92 | 2 994 784,97 | - | 2 994 784,97 |
| Saldo em 31 de Dezembro | 16 975 816,28 | - | 16 975 816,28 | 10 299 772,66 | - | 10 299 772,66 |

17. Custo das vendas

O custo das vendas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, é detalhado como segue:

| | 31-dez-20 | | | 31-dez-19 | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Matérias-primas, subsidiárias e de consumo | Mercadorias | Total | Matérias-primas, subsidiárias e de consumo | Mercadorias | Total |
| Saldo inicial em 1 de Janeiro | - | 129 688,27 | 129 688,27 | - | 130 006,53 | 130 006,53 |
| Regularizações | - | 2 986,02 | 2 986,02 | - | (318,26) | (318,26) |
| Compr. s | - | - | - | - | - | - |
| Custo de vendas | - | (3 081,60) | (3 081,60) | - | - | - |
| Saldo final em 31 de Dezembro | - | 129 592,69 | 129 592,69 | - | 129 688,27 | 129 688,27 |

ASB
ASB

18. Fornecimentos e serviços externos

A repartição dos fornecimentos e serviços externos nos períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, foi a seguinte:

| | <u>31-dez-20</u> | <u>31-dez-19</u> |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Subcontratos | 6 876 015,32 | 2 387 406,27 |
| Serviços especializados | 13 873,48 | 585 422,40 |
| Materiais | - | 4 612,50 |
| Energia e fluídos | 13 193,47 | 5 738,35 |
| Deslocações, estadas e transportes | 8,95 | - |
| Serviços diversos (*) | 476,48 | 2 244,55 |
| Contencioso e notariado | 476,48 | 2 200,00 |
| Limpeza, higiene e conforto | - | - |
| Outros serviços | - | 44,55 |
| | <u>6 903 567,70</u> | <u>2 985 424,07</u> |

19. Outros rendimentos e ganhos

Os outros rendimentos e ganhos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, foram como segue:

| | <u>31-dez-20</u> | <u>31-dez-19</u> |
|--|----------------------|-------------------------|
| Rendimentos e ganhos em inv. não financeiros | 492,00 | 492,00 |
| Outros rendimentos e ganhos | - | 10 219,47 |
| | <u>492,00</u> | <u>10 711,47</u> |

20. Outros gastos e perdas

Os outros gastos e perdas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, foram como segue:

| | <u>31-dez-20</u> | <u>31-dez-19</u> |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Impostos | 8 342,08 | 4 191,84 |
| Outros gastos e perdas | 5 950,79 | 14 593,05 |
| | <u>14 292,87</u> | <u>18 784,89</u> |

21. Resultados financeiros

Os resultados financeiros, nos períodos de 2020 e de 2019, tinham a seguinte composição:

| | <u>31-dez-20</u> | <u>31-dez-19</u> |
|--|------------------|---------------------|
| Juros e rendimentos similares obtidos | | |
| Juros obtidos | - | 64,22 |
| | - | 64,22 |
| Juros e gastos similares suportados | | |
| Juros suportados | - | - |
| | - | - |
| Resultados financeiros | <u>-</u> | <u>64,22</u> |

22. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2020, a Empresa não regista nenhum compromisso não registado no Balanço.

23. Eventos subsequentes

Desde o início da pandemia que procedemos à implementação de um conjunto de medidas de prevenção, mitigação, controlo e vigilância, tendo sido desenvolvidos planos de prevenção/contingência que abrangem todas áreas da sociedade.

Pese embora o elevado grau de incerteza e insuficiente conhecimento que possamos ter quanto ao desfecho final de toda esta situação, estamos convictos que, com as medidas internas que adotámos, conseguiremos ultrapassar todas as dificuldades, não se prevendo impactos de relevo.

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram outros factos suscetíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.

24. Informações exigidas por diplomas legais

A Administração informa que a Empresa não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei 534/80, de 7 de novembro.

Dando cumprimento ao estipulado no Decreto nº 411/91, de 17 de outubro, a Administração informa que a situação da Empresa perante a Segurança Social se encontra regularizada, dentro dos prazos legalmente estipulados.

Para efeitos da alínea d) do n.º 5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, durante o exercício de 2020, a Empresa não efetuou transações com ações próprias, sendo nulo o n.º de ações próprias detidas em 31 de dezembro de 2020.

Não foram concedidas quaisquer autorizações nos termos do Artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que nada há a indicar para efeitos do n.º 2, alínea e) do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A Administração



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras da Unique Private Condo - Imobiliária, S.A., (adiante também designada por Empresa), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 32 795 682 euros e um total de Capital próprio de 101 860 euros, incluindo um resultado líquido de 400 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao exercício findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Empresa em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com as Normas Contabilísticas e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Empresa nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado na nota 23 do Anexo às demonstrações financeiras, o Conselho de Administração considera que, relativamente à pandemia COVID-19, embora na presente data não seja possível apurar todos os seus efeitos, é sua convicção que estas circunstâncias excepcionais não colocam em causa a continuidade das operações da Empresa. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Outras matérias

O exercício de 2020 foi o primeiro ano em que a Empresa passou a ter as suas demonstrações financeiras sujeitas a revisão legal das contas. Por esse facto, apesar de não termos analisado os saldos de 31 de dezembro de 2019, adotámos procedimentos alternativos de auditoria com o objetivo de concluirmos sobre a razoabilidade dos referidos saldos de abertura.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Empresa de acordo com as Normas Contabilísticas e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- (v) avaliação da capacidade da Empresa de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Empresa;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Empresa para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Empresa descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

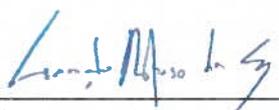
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento à alínea e) do nº 3, do artigo 451º do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Empresa, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 4 de março de 2021



Gonçalo Raposo Cruz, em representação de
BDO & Associados, SROC, Lda.

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Exmos. Acionistas,

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício de 2020, a atividade da *UNIQUE PRIVATE CONDO – IMOBILIÁRIA SA*, examinámos os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos da Administração os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

O Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração dos fluxos de caixa, a Demonstração das alterações no capital próprio, o Anexo e o Relatório de gestão, lidos em conjunto com a Certificação Legal das Contas, com a qual concordamos, permitem uma adequada compreensão da posição financeira, dos resultados, dos fluxos de caixa e das alterações no capital próprio da Empresa e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

Assim, somos de parecer:

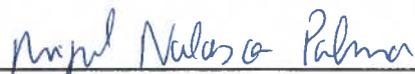
Primeiro - Que sejam aprovados o Relatório de gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração dos fluxos de caixa, a Demonstração das alterações no capital próprio e o Anexo apresentados pela Administração relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

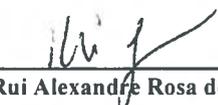
Segundo - Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pela Administração.

Lisboa, 4 de março de 2021

CONSELHO FISCAL


Jorge Filipe Demétrio Ricardo - Presidente


Miguel Nolasco Palma - Vogal


Rui Alexandre Rosa de Jesus - Vogal